

**Tribunale di Caltanissetta**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 65 / 2016 R.G.Es.**

**Giudice dell'esecuzione Dott. Nadia Marina La Rana**



**Unicredit S.P.A.**

**CONTRO**

**XXXXXX**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



**Caltanissetta li 16/03/2017**



**Il C.T.U.**

**Arch. Valerio Vincenzo Bellini**



## 1) PREMESSA E MANDATO CONFERITO

Con ordinanza del 02/09/2016 il Giudice Dott. Nadia Marina La Rana nominava il sottoscritto Dott. Arch. Valerio Bellini iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 762 quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.65 / 2016 R.G.Es. promossa dalla "**Unicredit S.P.A.**" contro "**XXXXXX**".

Il 28/09/2016 veniva prestato giuramento di rito davanti al Giudice Dott. Nadia Marina La Rana per assumere l'incarico conferito.

All'udienza di giuramento veniva esaminata dal sottoscritto la documentazione della procedura esecutiva immobiliare in esame.

L'Ill.mo Giudice ha sottoposto al sottoscritto i seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;

2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3. **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali , eventuali

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**8. accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**9. verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

**10. segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**11. precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento ;

**12. proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

**13. indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**14. indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

**15. dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;

**16. dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**17. accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**18.** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

**19. indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**20. provveda** ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

**21. determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**22. indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**23. segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

**24. invii**, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

**25. depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. previa comunicazione alle parti entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché in modalità telematica;

**26. intervenga** in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

**27. predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**28. allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori,

parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

**29. allegghi** alla relazione

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Dall'ordinanza del 02/09/2016 si evince che il Giudice Dott. Nadia Marina La Rana ha fissato l'udienza di vendita per il 21/12/2016.

Il 27/10/2016 il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza al Giudice Dott. Nadia Marina La Rana di rinvio della data di consegna della relazione di ulteriori 45 giorni a causa della difficoltà di reperimento dei documenti necessari per effettuare la stessa. Il 02/11/2016 il Giudice Dott. Nadia Marina La Rana, con nota allegata agli atti, concedeva suddetta proroga.

Il 30/11/2016 il sottoscritto CTU riceve comunicazione dalla cancelleria di sostituzione del Giudice: il Giudice Dott. Nadia Marina La Rana è stato sostituito dal Giudice Dott. Gilotta Andrea Giuseppe Antonio.

Il 20/12/2016 il sottoscritto CTU riceve comunicazione dal Giudice Dott. Gilotta Andrea Giuseppe Antonio nella quale il suddetto Giudice "assegna il suindicato procedimento al G.O.T. dr. Ugo Vassallo Paleologo, il quale provvederà a fissare una nuova udienza innanzi a sé, ad espletare i relativi incumbenti e a ritrasmettere allo scrivente i fascicoli per cui sono richiesti *«provvedimenti di contenuto decisorio quali o di particolare rilevanza come le ordinanze che dispongono la vendita o la divisione»*".

Il 04/03/2017 il sottoscritto CTU riceve comunicazione dal Giudice Dott. Nadia Marina La Rana nella quale si fissa l'udienza di vendita per il 17/05/2017 alle ore 9,30.

Il sottoscritto CTU, al fine di produrre la documentazione tecnica necessaria alla conoscenza dell'immobile, si è recato:

- presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare ispezioni ipotecarie;
- presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizi Catastali per effettuare visure e ricerche;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli per richiedere certificati e documenti ufficiali.

Il sopralluogo, fissato dal sottoscritto CTU per il 08/11/2016 presso l'immobile sito in C.da Badia Vecchia (detta anche C.da Bumarro) s.n. a Mussomeli (CL) dandone comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A/R e posta elettronica certificata, è avvenuto regolarmente come debitamente descritto nel verbale allegato alla sola presenza dello scrivente e del debitore.

## 2) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si riportano i documenti presi in esame:

- *documenti provenienti dal fascicolo di causa:*



### **Busta: 2449506 - Iscrizione al ruolo (27/06/2016)**

- 1) atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Benedetto Luca Dalù (24/06/2016);
- 2) atto di precetto dell'Avv. Benedetto Luca Dalù (31/03/2016);
- 3) ispezione ipotecaria del 19/03/2015;
- 4) atto di erogazione del mutuo (30/04/2001);
- 5) mutuo ai sensi della L.R. 20/12/1975 n.79 (19/11/1998);
- 6) procura all'Avv. Benedetto Luca Dalù (11/11/2013);
- 7) nota di iscrizione a ruolo (31/05/2016);

### **Busta: 2490949 - Istanza di vendita (07/07/2016)**

- 8) istanza di vendita dell'Avv. Benedetto Luca Dalù (07/07/2016);

### **Busta: 2588341 – Deposito nota di trascrizione (26/08/2016)**

- 9) certificazione notarile ipocatastale (ex L.03/08/1998 n.302) del Notaio Dott. Maria Angela Messina con studio a Palermo (03/08/2016);
- 10) nota di trascrizione alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Registro generale n. 6814 Registro particolare n. 5680 Presentazione n. 16 del 08/07/2016;
- 11) nota di deposito documenti dell'Avv. Benedetto Luca Dalù (25/08/2016);

- *documenti forniti dal debitore:*

- 12) atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte di società cooperativa "Manfredonia" repertorio n.10219 raccolta n.3581 del 30/05/2001 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara con studio in via Palermo n,177 a Mussomeli relativo all'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio di mappa 42 particella 987 sub 14 sito in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli al secondo piano a sinistra ed al vano garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio di mappa 42 particella 987 sub 3 sito in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli al piano terra;
- 13) dichiarazione sostitutiva di certificazione sottoscritta dal debitore relativa alla composizione della famiglia (08/11/2016);

- *documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare:*

- 14) ispezione ipotecaria relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14 (04/11/2016);

- 15) ispezione ipotecaria relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 3 (04/11/2016);
- 16) nota di trascrizione Registro generale n. 6814 Registro particolare n. 5680 Presentazione n. 16 del 08/07/2016 relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14 e al foglio 42 part 987 sub 3;

- *documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizi Catastali:*

- 17) visura per immobile relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14 (04/11/2016);
- 18) visura per immobile relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 3 (04/11/2016);
- 19) planimetria catastale relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14 (04/11/2016);
- 20) planimetria catastale relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 3 (04/11/2016);
- 21) estratto di mappa catastale relativo all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 (04/11/2016);

- *documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli:*

- 22) richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i. protocollo n.23744 del 08/11/2016 relativa al rilascio della concessione edilizia ed il certificato di agibilità degli immobili oggetto di stima;
- 23) risposta del Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli protocollo n.24231 del 15/11/2016 recapitato con posta ordinaria e ricevuta il 20/12/2016 nella quale "si fa presente che questo Ufficio non è in grado di produrre la relativa documentazione in quanto la pratica si trova presso la Procura di Caltanissetta".

### 3) OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 08/11/2016 presso l'abitazione del debitore sita in Mussomeli C.da Badia Vecchia (detta anche C.da Bumarro) s.n. per poi proseguire con il box sito nello stesso stabile dell'abitazione secondo quanto stabilito dallo scrivente CTU e comunicato alle parti per mezzo raccomandata A/R e posta elettronica certificata.

In tale visita iniziata alle ore 10,45, così come specificato nel verbale di inizio azioni peritali, era presente, oltre allo scrivente, il debitore **XXXXXX**. Nel corso del sopralluogo sono stati raccolti dati ed informazioni concernenti lo stato dei luoghi ed in particolare è stato effettuato il rilievo metrico degli immobili oggetto di stima oltre che ad una documentazione fotografica dettagliata di ogni singolo vano.

### 4) RISPOSTE AI QUESITI

Convenzionalmente, da qui in poi, gli immobili oggetto di stima saranno così identificati:

- **"immobile 1"** per identificare l'appartamento in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14;

- **“immobile 2”** per identificare il box in in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 3;

I quesiti sono stati puntualmente riportati per consentire una analitica e dettagliata risposta:

**1. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;

L'esame della documentazione contenuta nella “Busta: 2588341 – Deposito nota di trascrizione (26/08/2016)” ed in particolare della certificazione notarile ipocatastale (ex L.03/08/1998 n.302) del Notaio Dott. Maria Angela Messina con studio a Palermo (03/08/2016) e della nota di trascrizione alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Registro generale n. 6814 Registro particolare n. 5680 Presentazione n. 16 del 08/07/2016 può far affermare allo scrivente che sono soddisfatte le condizioni di completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riguardanti entrambi gli immobili oggetto di stima.

**2. effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

#### **Immobilabile 1**

L'esame della documentazione ottenuta dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizi Catastali, conferma l'esattezza dei dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento e la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto.

#### **Immobilabile 2**

L'esame della documentazione ottenuta dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizi Catastali, conferma l'esattezza dei dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento e la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto.

**3. consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

#### **Immobilabile 1**

L'immobile di nuova costruzione pervenne a **XXXXXX** in dipendenza dell'Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia repertorio n.10219 raccolta n.3581 del 30/05/2001 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara con studio in via Palermo n,177 a Mussomeli, trascritto il 08/06/2001 Registro particolare 4971 Registro Generale 5804. L'ex

particella di terreno sulla quale insiste l'immobile è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987.

L'attuale proprietario è **XXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**.

**Immobilie 2**

L'immobile di nuova costruzione pervenne a **XXXXXX** in dipendenza dell'Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia repertorio n.10219 raccolta n.3581 del 30/05/2001 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara con studio in via Palermo n,177 a Mussomeli, trascritto il 08/06/2001 Registro particolare 4971 Registro Generale 5804. L'ex particella di terreno sulla quale insiste l'immobile è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987.

L'attuale proprietario è **XXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**.

**4. predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**Immobilie 1**

1. Annotazione del 30/05/2001 – Registro Particolare 337 Registro Generale 5391  
Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 10128 del 30/04/2001

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 982 del 1998

2. Annotazione del 30/05/2001 – Registro Particolare 338 Registro Generale 5392  
Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 10128 del 30/04/2001

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 252 del 2000

3. Annotazione del 30/05/2001 – Registro Particolare 340 Registro Generale 5394  
Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 10129 del 30/04/2001

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 49 del 2001

4. Trascrizione del 08/06/2001 – Registro Particolare 4971 Registro Generale 5804  
Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 10219 del 30/05/2001

Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

5. Trascrizione del 08/07/2016 – Registro Particolare 5680 Registro Generale 6814  
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Caltanissetta Repertorio 597 del 01/06/2016

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

**Immobilie 2**

1. Annotazione del 30/05/2001 – Registro Particolare 337 Registro Generale 5391  
Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 10128 del 30/04/2001

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota

Formalità di riferimento: iscrizione n. 982 del 1998

2. Annotazione del 30/05/2001 – Registro Particolare 338 Registro Generale 5392

Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 10128 del 30/04/2001

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota

Formalità di riferimento: iscrizione n. 252 del 2000

3. Annotazione del 30/05/2001 – Registro Particolare 340 Registro Generale 5394

Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 10129 del 30/04/2001

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota

Formalità di riferimento: iscrizione n. 49 del 2001

4. Trascrizione del 08/06/2001 – Registro Particolare 4971 Registro Generale 5804

Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 10219 del 30/05/2001

Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

5. Trascrizione del 02/08/2013 – Registro Particolare 6740 Registro Generale 8125

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Repertorio 1/2013 del 08/07/2013

Domanda giudiziale – Accertamento simulazione atti

6. Trascrizione del 08/07/2016 – Registro Particolare 5680 Registro Generale 6814

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Caltanissetta Repertorio 597 del 01/06/2016

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

**5. acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

#### **Immobilabile 1**

Al fine di una corretta identificazione del bene è stato acquisito presso l'ufficio della Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizi Catastali, l'estratto di mappa catastale relativo all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987; dalle analisi effettuate si riscontra una corretta identificazione del bene pignorato.

#### **Immobilabile 2**

Al fine di una corretta identificazione del bene è stato acquisito presso l'ufficio della Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizi Catastali, l'estratto di mappa catastale relativo all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987; dalle analisi effettuate si riscontra una corretta identificazione del bene pignorato.

**6. consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

L'esecutato nella "Dichiarazione sostitutiva di certificazione" (secondo art. 46 del D.P.R. n.445 del 28/12/2000), allegata a codesta relazione, dichiara che i componenti della famiglia con la quale convive sono: **XXXXXX** nata a **XXXXXX** il **XXXXXX** (dichiarante), **XXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX** (marito), **XXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX** (figlio), **XXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX** (figlio), **XXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX** (figlio), **XXXXXX** nata a **XXXXXX** il **XXXXXX** (madre).

**7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

### **Immobilabile 1**

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14 è situato nel comune di Mussomeli (CL) in C.da Badia Vecchia s.n., scala A, secondo piano a sinistra, interno 4. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, corridoio e tre balconi; è confinante con il vano scala, con l'unità immobiliare identificata in catasto con la particella 987 sub 13, con l'unità immobiliare identificata in catasto con la particella 987 sub 26 e con corte comune da due lati.

Questa porzione cittadina del comune di Mussomeli poco lontana dal centro storico, ormai ampiamente consolidata, ha conosciuto la sua massima espansione negli ultimi anni del secolo scorso. Non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.) e le condizioni igieniche e di salubrità sono buone. La zona è servita da un servizio di autobus di linea e dalla illuminazione pubblica. Vi è la presenza delle seguenti infrastrutture: corrente elettrica, telefono, acqua e gas. Inoltre sono presenti in zona alcuni esercizi commerciali.

L'edificio è stato costruito nel 2001 ed è costituito, complessivamente, da quattro piani fuori terra per un totale di 6 abitazioni; a piano terra sono presenti box per auto. L'edificio fa parte di un complesso di 4 edifici uguali a quello descritto; questi edifici sono confinanti fra di loro lungo il loro lato corto, ciascuno ha la propria scala condominiale. Nell'ambito della stessa particella sono presenti anche altre 8 edifici unifamiliari a schiera; la totalità degli edifici fin qui descritti sono stati costruiti nell'ambito di un piano PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) del Comune di Mussomeli che ha iniziato il suo corso nel 1995.

La porzione di terreno su cui sorge il fabbricato è in pendenza ma, nonostante questa particolare condizione orografica, l'immobile gode di una ottima illuminazione ed un panorama che domina tutta la valle dai balconi 2 e 3. La struttura del fabbricato è intelaiata in cemento armato con tompagni latero-cementizi. E' presente l'ascensore.

Non essendo stato costituito formalmente un condominio, non si possono identificare millesimi di alcun tipo anche se le parti comuni si riducono all'uso dell'ascensore ed al parcheggio non recintato presente attorno a tutto il complesso.

L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'appartamento sono ottime. Lo stato di manutenzione generale è ottimo. Le pareti ed il soffitto dei locali sono tinteggiate con idropittura di vari colori mentre la parete del bagno e quella della lavanderia sono rivestite da ceramica smaltata. L'altezza interna è di 2,69 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. I pavimenti sono in gres. Gli infissi sono in alluminio con taglio termico a doppio

vetro e tapparelle avvolgibili. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è a gas metano con caldaia autonoma ed i terminali di erogazione sono radiatori in alluminio su pareti non isolate. Sono presenti 2 climatizzatori a pompa di calore, nella cucina e nella camera da letto 1. Il fabbricato è dotato di citofono parla-ascolta con apri porta elettrico e di antenna TV centralizzata. L'impianto elettrico è funzionante. Gli impianti in generale sono di tipo ordinario ed adeguati all'uso dell'immobile.

Per calcolare la consistenza dell'appartamento in metri quadrati verrà utilizzato il principio che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria ed in particolare verrà utilizzato per calcolare la superficie commerciale e la superficie utile netta, dati fondamentali per la vendita e la stima degli immobili.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

La misurazione della superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). Mentre la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo, come balconi, terrazze e similari, si determina fino al contorno esterno considerando un coefficiente di omogeneizzazione che, nel caso in esame dei balconi, è pari al 30% della superficie. Quindi:

$$\text{Superficie balconi (non omogeneizzata)} = 15,71 + 15,34 + 5,18 = 36,23 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie coperta} = 127,71 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale totale} = 127,71 + (36,23 \times 0,3) \approx 138,58 \text{ mq}$$

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Vi è la superficie utile lorda e la superficie utile netta. La superficie utile lorda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Mentre la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27/07/1978). Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze di uso esclusivo e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole prima enunciate per la superficie commerciale. Per i valori relativi alla superficie utile netta di ogni ambiente si rimanda al rilievo allegato. Quindi:

$$\text{Superficie utile netta totale} = 113,03 + (17,19 \times 0,3) \approx 123,90 \text{ mq}$$

## **Immobilie 2**

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 3 è situato nel comune di Mussomeli (CL) in C.da Badia Vecchia s.n., scala A, piano terra. Il box auto è composto da un unico vano con una apertura a saracinesca motorizzata; è confinante con vano identificato in catasto con la particella 987 sub 4, con vano identificato in catasto con la particella 987 sub 7 e con corte comune da due lati.

Questa porzione cittadina del comune di Mussomeli poco lontana dal centro storico, ormai ampiamente consolidata, ha conosciuto la sua massima espansione negli ultimi anni del secolo scorso. Non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.) e le condizioni igieniche e di salubrità sono buone. La zona è servita da un servizio di autobus di linea e dalla illuminazione pubblica. Vi è la

presenza delle seguenti infrastrutture: corrente elettrica, telefono, acqua e gas. Inoltre sono presenti in zona alcuni esercizi commerciali.

L'edificio è stato costruito nel 2001 ed è costituito, complessivamente, da quattro piani fuori terra per un totale di 6 abitazioni; a piano terra sono presenti box per auto. L'edificio fa parte di un complesso di 4 edifici uguali a quello descritto; questi edifici sono confinanti fra di loro lungo il loro lato corto, ciascuno ha la propria scala condominiale. Nell'ambito della stessa particella sono presenti anche altre 8 edifici unifamiliari a schiera; la totalità degli edifici fin qui descritti sono stati costruiti nell'ambito di un piano PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) del Comune di Mussomeli che ha iniziato il suo corso nel 1995.

La struttura del fabbricato è intelaiata in cemento armato con tompagni latero-cementizi. L'accesso per le auto è ottimale. Lo stato di manutenzione generale è ottimo. Le pareti ed il soffitto del locale sono tinteggiate con idropittura di colore bianco. L'altezza interna è di 3,03 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. Il pavimento è in mattonelle di graniglia di marmo. L'impianto elettrico è funzionante. Gli impianti in generale sono di tipo ordinario ed adeguati all'uso dell'immobile.

Per calcolare la consistenza del box in metri quadrati verrà utilizzato il principio che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria ed in particolare verrà utilizzato per calcolare la superficie commerciale e la superficie utile netta, dati fondamentali per la vendita e la stima degli immobili.

La superficie commerciale è pari alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

La misurazione della superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). Quindi:

*Superficie commerciale totale  $\approx 30,79$  mq*

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Vi è la superficie utile lorda e la superficie utile netta. La superficie utile lorda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Mentre la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27/07/1978). Quindi:

*Superficie utile netta totale  $\approx 27,65$  mq*

8. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

### **Immobilabile 1**

Esaminando la documentazione relativa al pignoramento dell'immobile lo scrivente può accertare la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.

### **Immobilabile 2**

Esaminando la documentazione relativa al pignoramento dell'immobile lo scrivente può accertare la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**9. verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

#### **Immobilabile 1**

Esaminando il titolo di provenienza del bene oggetto di pignoramento e confrontandolo con la planimetria catastale e con lo stato attuale dei luoghi, lo scrivente ha verificato la corrispondenza tra tutti i documenti esaminati e l'attuale stato dei luoghi.

#### **Immobilabile 2**

Esaminando il titolo di provenienza del bene oggetto di pignoramento e confrontandolo con la planimetria catastale e con lo stato attuale dei luoghi, lo scrivente ha verificato la corrispondenza tra tutti i documenti esaminati e l'attuale stato dei luoghi.

**10. segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

#### **Immobilabile 1**

Esaminando l'identificativo catastale, lo scrivente ha verificato che non risulta nulla da segnalare riguardo porzioni aliene, comuni o non pignorate.

#### **Immobilabile 2**

Esaminando l'identificativo catastale, lo scrivente ha verificato che non risulta nulla da segnalare riguardo porzioni aliene, comuni o non pignorate.

**11. precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento ;

#### **Immobilabile 1**

Esaminando la documentazione dell'immobile staggito, lo scrivente precisa che si tratta di una unica consistenza originaria pervenuta al debitore e poi vincolata con il pignoramento.

#### **Immobilabile 2**

Esaminando la documentazione dell'immobile staggito, lo scrivente precisa che si tratta di una unica consistenza originaria pervenuta al debitore e poi vincolata con il pignoramento.

**12. proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

#### **Immobilabile 1**

Esaminando la documentazione dell'immobile e confrontandola con lo stato dei luoghi, lo scrivente rileva che non sono necessari aggiornamenti catastali.

#### **Immobilabile 2**

Esaminando la documentazione dell'immobile e confrontandola con lo stato dei luoghi, lo scrivente rileva che non sono necessari aggiornamenti catastali.

**13. indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **Immobilabile 1**

Esaminando la documentazione catastale dell'immobile, lo scrivente rileva che lo strumento urbanistico comunale prevede una zona residenziale con categoria A2, abitazioni di tipo civile, cioè unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

#### **Immobilabile 2**

Esaminando la documentazione catastale dell'immobile, lo scrivente rileva che lo strumento urbanistico comunale prevede una zona residenziale con box auto di categoria C6, cioè stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fini di lucro).

**14. indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

In merito alla "Richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i." all'Ufficio Urbanistica del Comune di Mussomeli, protocollo n.23744 del 08/11/2016, relativa al rilascio della concessione edilizia ed il certificato di agibilità degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha ricevuto risposta dal Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli, protocollo n.24231 del 15/11/2016, recapitato con posta ordinaria e ricevuta il 20/12/2016, nella quale "si fa presente che questo Ufficio non è in grado di produrre la relativa documentazione in quanto la pratica si trova presso la Procura di Caltanissetta".

**15. dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;

A giudizio dello scrivente non è commercialmente fattibile la vendita separata degli immobili oggetto di pignoramento in quanto il box auto, proposto come vendita a se stante, non avrebbe molta speranza di trovare un acquirente. Si propone, quindi, la costituzione di un unico lotto di vendita comprendente l'Immobile 1 e l'immobile 2.

**16. dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili non sono pignorati pro quota ma nella loro intera consistenza ed appartengono interamente all'esecutato e quindi, alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078, non sono ulteriormente divisibili in più unità immobiliari senza perdere il loro valore sostanziale.

**17. accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

### **Immobile 1**

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare composto come indicato in precedenza al punto 6. L'immobile di nuova costruzione pervenne a **XXXXXX** in dipendenza dell'Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia repertorio n.10219 raccolta n.3581 del 30/05/2001 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara con studio in via Palermo n,177 a Mussomeli, trascritto il 08/06/2001 Registro particolare 4971 Registro Generale 5804 ed ha, quindi, una data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

### **Immobile 2**

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare composto come indicato in precedenza al punto 6. L'immobile di nuova costruzione pervenne a **XXXXXX** in dipendenza dell'Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia repertorio n.10219 raccolta n.3581 del 30/05/2001 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara con studio in via Palermo n,177 a Mussomeli, trascritto il 08/06/2001 Registro particolare 4971 Registro Generale 5804 ed ha, quindi, una data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

**18.** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Entrambi gli immobili appartengono per intero all'esecutato e sono occupati dallo stesso; non si ritiene necessario, quindi, acquisire l'assegnazione dei beni oggetto di pignoramento.

**19. indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Su entrambi gli immobili pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Su entrambi gli immobili pignorati, come indicato nel verbale di sopralluogo allegato, non è stato possibile accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale data l'assenza, secondo quanto dichiara l'esecutato, di un amministratore di condominio; ma si ritiene abbastanza credibile la reale assenza di oneri condominiali date le esigue spese in comune consistenti nella pulizia della scala, la manutenzione dell'ascensore e l'energia elettrica necessaria per il funzionamento dell'ascensore e del sistema di illuminazione della scala.

Su entrambi gli immobili non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici.

**20. provveda** ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

Non essendo presente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), lo scrivente ha provveduto a redigerlo in data 14/03/2017 secondo la normativa vigente (UNI/TS 11300 -1, UNI/TS 11300-2, UNI/TS 11300-3, UNI/TS 11300-4, UNI 10349 e R14 2013) ed a registrarlo in data 15/03/2017 sul sito predisposto dalla Regione Sicilia per la raccolta dei dati del Catasto Energetico Fabbricati ( [www.energia.sicilia.it](http://www.energia.sicilia.it) ). Si allega.

**21. determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it);

20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

### **Criterio e metodo di stima**

Per procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire ai beni in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, il sito [astejudiziarie.it](http://astejudiziarie.it) e tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico-comparativo; l'immobile è stato comparato ad altri immobili con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, facenti parte della stessa zona o di zone limitrofe della città e nello stesso periodo temporale della stima in questione. Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova l'immobile, l'ubicazione specifica, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, è stato stabilito un valore per mq di superficie commerciale (€/mq) che è stato utilizzato come parametro di riferimento per stabilire il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima.

### **Immobilabile 1**

Tramite l'indagine di mercato esperita, si è appurato che per appartamenti di nuova costruzione in zona periferica, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno a 820 €/mq di superficie commerciale. In base alle considerazioni sulla scelta del metodo di stima ed a seguito dell'indagine di mercato svolta, lo scrivente ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, ritiene equo elaborare la quotazione sopra rilevata per nuova costruzione tramite un coefficiente di differenziazione relativo all'età della costruzione pari a 0,90 dato l'ottimo stato di conservazione dell'immobile. Quindi il più probabile valore unitario effettivo è:

$$820 \text{ € / mq} \times 0,90 = 738 \text{ € / mq}$$

Quindi:

$$\text{Valore di mercato} = 738 \text{ € / mq} \times 138,58 \text{ mq} = 102.272 \text{ €}$$

### **Immobilabile 2**

Tramite l'indagine di mercato esperita, si è appurato che per box di nuova costruzione in zona periferica, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno a 540 € / mq di superficie commerciale. In base alle considerazioni sulla scelta del metodo di stima ed a seguito dell'indagine di mercato svolta, lo scrivente ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, ritiene equo elaborare la quotazione sopra rilevata per nuova costruzione tramite un

coefficiente di differenziazione relativo all'età della costruzione pari a 0,90 dato l'ottimo stato di conservazione dell'immobile. Quindi il più probabile valore unitario effettivo è:

$$540 \text{ € / mq} \times 0,90 = 486 \text{ € / mq}$$

Quindi:

$$\text{Valore di mercato} = 486 \text{ € / mq} \times 30,79 \text{ mq} = 14.963 \text{ €}$$



*In totale:*

$$\text{valore di mercato (Immobile 1 + Immobile 2)} = 102.272 \text{ €} + 14.963 \text{ €} = 117.235 \text{ €}$$

**22. indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Su entrambi gli immobili pignorati, come indicato nel verbale di sopralluogo allegato, non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia data l'assenza, secondo quanto dichiara l'esecutato, di un amministratore di condominio; in ogni caso, l'esecutato dichiara verbalmente che l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a:

$$20 \text{ € / mese} \times 12 \text{ mesi} = 240 \text{ € / anno}$$

**23. segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Entrambi gli immobili pignorati sono occupati dall'esecutato e dai componenti della sua famiglia e non sono locati.

**24. invii**, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. lo scrivente invia copia di codesta relazione di stima alle parti in data 16/03/2017 via pec e via raccomandata a/r. Le eventuali osservazioni delle parti dovranno pervenire allo scrivente non oltre il 21/04/2017.

**25. depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. previa comunicazione alle parti entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché in modalità telematica;

Lo scrivente ha depositato in data 26/04/2017 il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché in modalità telematica.

**26. intervenga** in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

Lo scrivente CTU si impegna ad essere presente all'udienza fissata per il 17/05/2017 alle ore 9,30 ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

**27. predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, lo scrivente ha predisposto (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) un estratto del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

**28. alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Si allega documentazione fotografica.

**29. alleghi** alla relazione

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

### **Allegati:**

- *documenti forniti dal debitore:*

- 1) atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte di società cooperativa "Manfredonia" repertorio n.10219 raccolta n.3581 del 30/05/2001 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara con studio in via Palermo n,177 a Mussomeli relativo all'appartamento censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio di mappa 42 particella 987 sub 14 sito in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli al secondo piano a sinistra ed al vano garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio di mappa 42 particella 987 sub 3 sito in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli al piano terra;

2) dichiarazione sostitutiva di certificazione sottoscritta dal debitore relativa alla composizione della famiglia (08/11/2016);

*- documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare:*

3) ispezione ipotecaria relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14 (04/11/2016);

4) ispezione ipotecaria relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 3 (04/11/2016);

5) nota di trascrizione Registro generale n. 6814 Registro particolare n. 5680 Presentazione n. 16 del 08/07/2016 relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14 e al foglio 42 part 987 sub 3;

*- documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizi Catastali:*

6) visura per immobile relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14 (04/11/2016);

7) visura per immobile relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 3 (04/11/2016);

8) planimetria catastale relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14 (04/11/2016);

9) planimetria catastale relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 3 (04/11/2016);

10) estratto di mappa catastale relativo all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 (04/11/2016);

*- documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli:*

11) richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i. protocollo n.23744 del 08/11/2016 relativa al rilascio della concessione edilizia ed il certificato di agibilità degli immobili oggetto di stima;

12) risposta del Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli protocollo n.24231 del 15/11/2016 recapitato con posta ordinaria e ricevuta il 20/12/2016 nella quale "si fa presente che questo Ufficio non è in grado di produrre la relativa documentazione in quanto la pratica si trova presso la Procura di Caltanissetta".

*documenti prodotti dal CTU:*

13) verbale di sopralluogo del 08/11/2016;

14) codesta relazione di stima;

15) rilievo;

- 16) documentazione fotografica;
- 17) APE (Attestato di Prestazione Energetica);

Caltanissetta li 16/03/2017

Il Consulente Tecnico  
Dott. Arch. Valerio Vincenzo Bellini

